

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Prot.....

Data .....

Al Sindaco del Comune di Massa  
Settore 4 - Pianificazione del territorio  
Via Porta Fabbrica n. 1, 54100 Massa (MS)

**OGGETTO : Documento di apporti tecnici, pareri, contributi o valutazioni relativo a : Piano strutturale. Adeguamento e conformazione al piano d'indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.**

Il sottoscritto Roberto Del Sarto nato a Massa il 25 novembre 1957 ed ivi residente in via Fratelli Rosselli 22 CF DLSRRT57S25F023G

in qualità di PRESIDENTE DELL'ORDINE ARCHITETTI P.P.C. di MASSA CARRARA con sede in Carrara via San Martino 1/A

Tenuto conto che la Giunta Comunale con deliberazione n. 87 del 08/3/2024, ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, ha avviato il procedimento per l'adeguamento e la conformazione del piano strutturale al PIT/PPR ed alla stessa legge regionale.

Che è stata inviata a codesto Ordine Architetti PPC Massa-Carrara richiesta di **“apporti tecnici, pareri, contributi o valutazioni”** in data 26/3/2024 e che entro giorni 30 dalla richiesta degli stessi, cioè entro il 26/4/2024 è possibile adempiere a quanto richiesto.

Esaminata la documentazione allegata alla richiesta di **“apporti tecnici, pareri, contributi o valutazioni”** datata 25/3/2024 e nello specifico :

- *Deliberazione n. 87 del 8/3/2024*
- *Relazione generale di avvio del procedimento*
- *Documento preliminare ex art. 23 della LR n. 10/2010*
- *Studio preliminare sugli aspetti socio economici del Comune di Massa*
- *Ricostruzione della domanda e dell'offerta di trasporto per il PS del Comune di Massa*
- *Studi ed indagini sul territorio rurale. Primi lineamenti ai fini dell'avvio del procedimento del PS*
- *Tavola n. QC.7a Uso del suolo - quadrante nord*
- *Tavola n. QC.7b Uso del suolo - quadrante sud*
- *Tavola n. QC.10a Perimetro del territorio urbanizzato - quadrante nord*
- *Tavola n. QC.10b Perimetro del territorio urbanizzato - quadrante sud*
- *Tavola n. QC.11a Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - quadrante nord*
- *Tavola n. QC.11b Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee - quadrante sud*

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

- *Tavola n. QC.12a Morfotipi rurali - quadrante nord*
- *Tavola n. QC.12b Morfotipi rurali - quadrante sud*

In relazione ad alcuni dei temi trattati si riporta quanto di seguito, demandando alla successiva fase del processo partecipativo pubblico ulteriori contributi e/o osservazioni ai contenuti per la formazione del Piano Strutturale ritenendo questo specifico contributo propedeutico alla vera fase di confronto partecipativo.

### **LINEE GENERALI SU RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA**

Il risultato del processo di antropizzazione e di urbanizzazione del territorio massese denuncia condizioni fisiche caratterizzate da promiscuità funzionali, tipologiche, strutturali ed infrastrutturali tipiche di un edificato diffuso e caotico, dove si alternano, senza alcuna soluzione di continuità e privi di un disegno urbano riconoscibile, nuclei storici, centralità urbane recenti e storicizzate, aree di espansione, zone artigianali dismesse, aree agricole e servizi. I temi del recupero del patrimonio edilizio esistente e la rigenerazione urbana devono costituire una centralità per il nuovo PS e si inquadrano in un quadro di analisi che deve necessariamente evidenziare una mappa delle criticità ed una mappa delle risorse proprie del territorio. Tutto ciò è imprescindibile, per natura propedeutico alle successive valutazioni e scelte strategiche proprie del Piano Strutturale

Sui temi della rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente non è ammissibile una loro riduzione così come troviamo indicata nella relazione “Linee Generali...” al solo principio dell’efficientamento energetico e/o alla necessità dell’individuazione delle aree per impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

**Il recupero del P.E.E.** che avviene tramite le ben conosciute modalità degli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, cambi di destinazione d’uso, delocalizzazione ....., necessita, per un’attuazione diffusa e capillare, di incentivi fiscali e di sostegno economico ai quali può e deve partecipare attivamente l’Amministrazione Comunale con specifiche forme quali, ad esempio, contributi sui mutui e sconti sugli oneri concessori.

Preso atto della evoluzione che le previsioni edificatorie dello strumento operativo hanno concretizzato nei cinque anni passati, riteniamo altresì fondamentale che in questa fase strategica si provveda alla adozione di principi che tengano conto della sostenibilità economica degli interventi, evitando la formulazione e la richiesta di condizioni perequative e contributive tali da pregiudicarne la fattibilità.

In particolare si fa riferimento alla richiesta di quote di edilizia sociale, unitamente alla cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione, approccio che, seppur condivisibile nelle intenzioni, così come è stato programmato e reso esecutivo nel vigente

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Regolamento Urbanistico, non ha prodotto alcun risultato, congelando non solo l'attività di nuova edificazione ma anche il recupero dei fabbricati esistenti inseriti in questi ambiti (ad oggi non risulta sia stato dato corso a nessun Ambito, né che siano stati recuperati alla residenza edifici significativi).

L'approccio adottato pertanto ha indotto non solo la mancata realizzazione del numero degli alloggi previsti nel quinquennio di validità del RU, falsando anche la previsione prevista dal dimensionamento individuato nello strumento strategico, ma ha disatteso le aspettative di realizzazione di standard pubblici previsti all'interno degli Ambiti di intervento; standard che non erano solo funzionali al singolo intervento, ma riguardavano zone territoriali ben più ampie in quanto carenti di tali strutture e infrastrutture.

**Si richiede** pertanto un nuovo approccio circa le condizioni per l'esecutività degli interventi, privilegiando per l'edilizia sociale fabbricati autonomi e dimensionalmente compatibili, da realizzarsi in contesti urbani consolidati e di qualità, anche a completamento del tessuto edilizio esistente e/o mediante il recupero di fabbricati dismessi o sottoutilizzati, evitando in tal modo fenomeni di ghettizzazione ma, nello stesso tempo, anche di promiscuità all'interno del medesimo edificio, risultando per natura condizioni incompatibili con l'attività dell'imprenditoria privata.

**La rigenerazione urbana**, altro tema fondamentale, va intesa come un insieme di azioni volte al recupero ed alla riqualificazione di uno spazio urbano non solo tramite interventi di riutilizzo a livello di infrastrutture e servizi, limitando il consumo di territorio a tutela della sostenibilità ambientale, sociale ed economica ma anche stabilendo interconnessioni di polarità in modo da attivare lo spazio pubblico quale spazio di condivisione per la collettività.

La stessa può e deve avvenire attraverso un percorso virtuoso improntato al recupero minuzioso e creativo delle zone edificate in disuso, rigenerandole nel rispetto della sostenibilità ambientale ed incentivando l'uso di materiali eco-compatibili.

Nell'ultimo decennio la rigenerazione urbana si è progressivamente affermata come occasione atta sia a restituire un'identità fisica alle città attraverso un rilancio dell'immagine territoriale (non solo un aspetto nuovo), sia a promuovere politiche di partecipazione sociale, innescando, attraverso l'imprenditoria locale, un rilancio occupazionale ma anche culturale attraverso una maggiore sensibilizzazione e presa di coscienza sugli aspetti ambientali.

**Si richiede** quindi di porre all'attenzione del processo partecipativo l'individuazione di ambiti ed aree degradate e dismesse su cui intervenire, con l'obiettivo di programmare e di dar luogo ad un possibile progetto di ridisegno urbano funzionale ad un riassetto complessivo obbligatoriamente condiviso con la comunità. Riquilificazione-ristrutturazione, sostituzione, demolizione e ricostruzione se da una parte possono

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

restituire quell'agilità nella ridefinizione dei nuovi assetti urbani dall'altra necessitano di formarsi dalla partecipazione della comunità e del cittadino sensibilizzato alle problematiche ambientali, alle scelte strategiche per la mitigazione delle criticità, alla presa d'atto che ogni azione rivolta a sopperire alle carenze infrastrutturali e a quelle dei servizi può necessitare di un impegno comune.

### CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Il territorio comunale di Massa è ricco di edificazione storica distribuita con differenti consistenze che dal Centro Storico vero e proprio, si concretizzano in più modesti ma ugualmente indentitari nuclei di antica formazione, in parte posti in pianura (Borgo Ponte, Castagnola, Turano, ecc.) ed in parte in zona pedecollinare e collinare (Lavacchio, Bergiola Maggiore, Canevara, Forno, Antona, Pariana, Casette, Guadine, ecc.). Sia il centro storico che i nuclei storici minori, sono caratterizzati da una notevole presenza di edifici degradati coincidenti spesso con il fenomeno dell'abbandono della popolazione residente, degli esercizi commerciali e dell'artigianato.

**Si richiede**, in via generale che per queste aree i lacci burocratici ed i ritardi istituzionale riguardanti il recupero del P.E.E. e la Rigenerazione urbana, già trattati in altro punto, siano integrati con ulteriori Il progetto di riqualificazione del tessuto urbano ancor oggi deve affrontare ritardi istituzionali riguardanti adeguamenti di regolamenti e norme edilizie per favorire le ristrutturazioni, occorre pertanto monitorare la tipologia dei possibili interventi e coordinarli in modo tale da poter ricomporre, anche attraverso agevolazioni nelle politiche di sostegno economico e fiscali (già indicate al punto precedente) una memoria storica che più volte viene smarrita nel diffuso decadimento ed abbandono, tenendo ben presente che la traccia di un'architettura contemporanea deve e può essere possibile anche in questo ambito. La storicità di una città non può che offrire segni di ogni epoca passata e così come il presente diverrà passato analogamente l'architettura contemporanea potrà stratificarsi nel tessuto preesistente.

**Riguardo al Centro Storico di Massa**, deve tornare ad essere il vero polo attrattore del territorio comunale, da sempre è stato il cuore della attività comunale, il luogo della concentrazione, della identità, degli edifici, delle piazze, ma soprattutto della comunità.

Negli ultimi decenni, complice lo spostamento di parte della popolazione residente nelle aree di espansione in pianura e nella marina, la nascita di grandi centri commerciali in periferia, il C.S. ha sofferto di un sensibile declino, questa tendenza va invertita.

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Le azioni propedeutiche strategiche non possono prescindere dalla definizione di un piano parcheggi nelle immediate vicinanze del C.S., anche con strutture multipiano sia fuori terra che interrate ( via Prado, ex Intendenza di Finanza, ecc. ), che possa gradualmente alleggerire il C.S. dal traffico carrabile, favorendo altresì una eco-mobilità (mezzi elettrici ruote ) rendendolo di fatto pedonabile e ciclabile pertanto e maggiormente e liberamente percorribile in completa sicurezza . L'apparente isolamento mediante l'allontanamento del traffico veicolare dovrà essere accompagnato da un progetto di rioccupazione fisico-culturale; Massa è l'unica città capoluogo a non avere un significativo polo museale civico all'interno del centro storico , facciamo che almeno possa nell'immediato offrire un museo a cielo aperto. predisponendo un programma di "eventi" capaci di sedimentare elementi attrattori; la comunità di artisti locali e non, capaci di interpretare brani di spazio urbano , individuati attraverso un percorso di riattivazione dei percorsi possibili del centro storico , fino ad ottenere un museo- mostra cittadina; un percorso artistico reattivo e reagente non solo con l'impianto architettonico ed urbanistico ma anche attraverso la comunità partecipante, con le attività commerciali ed artigianali capaci di invertire la attuale rotta del disuso e riportare questo luogo ad essere la città degli scambi, la città del mercato, la città del dialogo, la città dei confronti, LA CITTA'. Obiettivi questi che nella prossima fase di partecipazione pubblica per la formazione del Piano Strutturale necessitano di stabilire i criteri con cui i diversi contenitori o spazi aperti pubblici e privati, che si trovano nel perimetro del C.S. o nelle immediate vicinanze, potranno trovare nuova identità al fine di soddisfarne le condizioni necessarie.

**Riguardo ai centri storici minori**, oltre alla necessità di adeguamento delle reti tecnologiche alle moderne esigenze ( fibra ottica, connessione wifi ecc ), occorre siano previste dotazioni di nuovi standard (esempio parcheggi perimetrali riservati agli abitati in maniera da favorire un minore impatto ambientale all'interno dell'abitato della presenza dei mezzi privati) , migliorato il collegamento con il centro città per il tramite della mobilità pubblica ma, fondamentale, siano attivate le risorse proprie del territorio costituite anche dalla presenza di edifici dismessi sui quali prevedere funzioni proporzionalmente attrattive e connettive per l'intera comunità e non solo (esempio Filanda di Forno).

Inoltre, pur ponendo particolare attenzione al risanamento e conservazione del tessuto edilizio esistente, dovrebbero essere individuate precise aree di completamento dove ammettere, ad integrazione, una contenuta e compatibile nuova edificazione privata e sociale. Soprattutto valutando puntuali interventi rigenerativi nella zona di fondovalle del Frigido finalizzati alla riconversione dei numerosi edifici dismessi con la previsione di nuove attività specialistiche e residenziali.



COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### ZONA INDUSTRIALE APUANA

La Zona Industriale Apuana è stata istituita a fine 1938 con R.DL 24 luglio 1938 n. 1266, convertito nella legge 5 gennaio 1939, n. 343, per alleviare la crisi, venuta a seguito di quella internazionale del 1929/34, che aveva duramente colpito l'allora fiorente industria del marmo.

La Zona Industriale Apuana (Z.I.A.) è un territorio di circa 822 ettari, dei quali circa 550 destinati ad attività produttive, posizionato a cavallo dei due comuni di Massa e di Carrara, a breve distanza dal mare, in posizione baricentrica rispetto al confine tra i due centri urbani, e da oltre settant'anni rappresenta la maggiore concentrazione produttiva della provincia di Massa-Carrara ed in particolare del comune di Massa.

Nel corso degli ultimi 40 anni, successivamente all'incidente che coinvolse l'area Montedison, la ZIA ha smarrito gradualmente ma inesorabilmente la sua vocazione avendo perso la gran parte dei grandi complessi industriali che la caratterizzavano ( Dalmine, Olivetti, Ferrogloghe, Fibronit ecc ). La successiva fase pianificatoria ha promosso la riconversione di queste aree mediante un frazionamento in lotti di minor entità, in cui si sono insediate attività artigianali o legate alla media e piccola industria.

La successiva evoluzione della crisi strutturale dell'economia, ha determinato pesanti ricadute sul sistema produttivo industriale ed artigianale locale, che, coinvolgendo i vari indotti ed interessando l'intera struttura sociale, ha prodotto ed innescato criticità imprevedute. In molti casi la reazione e risposta a questa fase è avvenuta in maniera autonoma ed incontrollata, per lo più disordinata, ne è testimonianza la trasformazione di alcune aree di bordo e di aree in adiacenza alla viabilità principale (via Aurelia, via Olivetti, via Dorsale), in zone miste su cui si attestano contemporaneamente attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali.

Condizionata dalla presenza di inquinamento nel suolo e nelle acque di falda, conseguentemente, l'intera area della ZIA è stata prima inserita nel Sito di Interesse Nazionale ( SIN ) e successivamente nel Sito di Interesse Regionale ( SIR ), con notevoli costi per l'attuazione delle bonifiche al fine anche della qualifica di sito libero che hanno gravato sulla possibilità di trasformazione e di utilizzo delle aree a favore delle attività interessate. Riteniamo che la ZIA per continuare a mantenere il ruolo di maggior polo economico del territorio, debba riaffermare e consolidare la sua vocazione industriale ed in

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

sensò più ampio produttiva, deve essere mantenuta e rafforzata, così come si è venuta ad evolvere in più di 80 anni di storia.

Certamente non può né deve più essere riproposta la ZIA del 1942; le dinamiche produttive, ma in particolare le tipologie dell'occupazione e delle attività che hanno interessato la struttura sociale massese, hanno subito profonde modifiche rispetto a quell'epoca; nuove e più diffuse attività turistiche e terziarie hanno profondamente inciso non solo sul perimetro dell'area della ZIA ma sull'intero territorio comunale: occorre prendere atto che la pressione antropica si è manifestata senza una reale programmazione urbanistica o per meglio dire senza un governo o regia anche in questo tipo di zonizzazione.

**Si chiede** che sia oggetto di profonda ed attenta analisi e valutazione la scelta obbligata per una riconnessione tra programmazione economica e pianificazione territoriale, individuando possibili strategie operative incidenti sulle risorse presenti, e stabilire quanto possano essere direzionabili oltreché flessibili ed adattabili a possibili nuovi scenari evolutivi.

Operativamente suggeriamo :

- a. una attenta ricognizione delle attività presenti, dei lotti liberi, delle attività incongrue al fine di determinare una strategia nella fase operativa che prenda avvio dallo stato di fatto e dalle caratteristiche positive di un'area dotata e completa di infrastrutture, viabilità, collegamenti su rotaia e porto commerciale che costituiscono un valore aggiunto alla sola dimensione fondiaria o potenzialità edificatoria;
- b. pensare seriamente alla bonifica delle aree, anche dando contributi e/o fondi ai privati al fine di abbattere gli elevati costi necessari;
- c. preso atto che l'attuale tessuto economico (escluso la Nuova Pignone ora Hughes), è costituito nella stragrande maggioranza dei casi da media e piccola impresa ed artigiani, prevedere aree ad essi riservati dotandole delle necessarie infrastrutture di dettaglio;
- d. promuovere l'inserimento di produzioni di qualità, pertanto favorire sia con spazi fisici che con politiche economiche, centri per la ricerca industriale e lo sviluppo tecnologico, scuole di formazione e sinergie con gli istituti professionali, in maniera da contribuire e potenziare le capacità tecnologiche ed inventive tipiche della nostra piccola e media imprenditoria;
- e. promuovere una maggiore manutenzione e cura dell'ambiente della ZIA, perché l'attività produttiva in senso generale non va disgiunta da un valore architettonico e paesistico del territorio (ne sono esempi positivi gli ex stabilimenti Olivetti, Dalmine, Nuovo Pignone con le loro recinzioni e fabbricati direzionali storici).

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

In sintesi la pianificazione strategica deve prevedere oltre alle azioni per razionalizzare e concentrare qualificate e qualificanti attività all'interno di quest'area, attivare contestualmente quelle risorse atte ad azioni di controllo, monitoraggio, messa a norma, manutenzione e di compensazione ambientale e mitigazione degli effetti indotti da attività che per loro natura sono potenzialmente inquinanti ed in quanto poste a ridosso del polo turistico dell'area dei campeggi e della zona balneare della costa apuana, possono costituire un disincentivo al settore turistico.

### ZONA RONCHI POVEROMO

L'Ambito territoriale conosciuto come "Ronchi-Poveromo" è ubicato nella zona costiera del comune di Massa compresa tra via Ronchi, Via Stradella, via Verdi ed il confine con il comune di Montignoso.

Tale area è caratterizzata dalla presenza di un tessuto a bassa densità edilizia in cui la presenza di fabbricati prevalentemente residenziali mono e plurifamiliari ubicati in lotti di grandi dimensioni adibiti a giardini e parchi privati, si alternano ad aree boschive con presenza di macchia mediterranea, piccoli residui di foreste planiziali e pinete.

Per queste peculiarità l'area sin dagli anni '20 ha manifestato una vocazione turistico-residenziale di elevata qualità, con presenza di ville di notevole valore architettonico frequentate da importanti personalità dello spettacolo e della politica.

Dunque una zona il cui valore ambientale è determinato da un'antropizzazione che si è sempre accompagnata ad una rispettosa integrazione con le peculiarità del territorio e di una natura che dallo sfruttamento agricolo presente fino agli anni 60 si è progressivamente trasformato ad opera dell'uomo in bosco-giardino diffuso ; percorrendo la particolare maglia viaria di Ronchi Poveromo, costituita da una fitta rete di strade di piccole dimensioni, parallele ed ortogonali alla linea di costa, si può apprezzare come i fabbricati presenti siano perfettamente integrati all'ambiente che li circonda, un ambiente che prevalentemente "verde" mostra i caratteri tipici dell'opera dell'uomo.

Ad oggi l'intera area di fatto risulta urbanisticamente in un limbo pianificatorio ed è sottoposta ad un regime di salvaguardia molto restrittivo che ha imposto, causa una mancata fase di monitoraggio e di analisi propria del Piano Strutturale, una ingiustificabile limitazione agli interventi edilizi, seppur consentiti ai soli fabbricati esistenti.



COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

**Si richiede** che riguardo alla zona di Ronchi-Poveromo si prenda atto delle aspettative legate alla vocazione residenziale dell'area, che, in sede di nuova pianificazione, l'Amministrazione Comunale applichi il vincolo relativo alle aree boscate in termini ragionevoli, chiarendo che:

- i. dalla presenza di formazioni boschive non deriva alcun vincolo di inedificabilità assoluta, ma, al più, la necessità della preventiva autorizzazione paesaggistica, ai sensi del combinato disposto dell'art. 142, comma 1, lettera g), e 146 del D.lgs. n. 42/2004;
- ii. il Comune, in sede di pianificazione, ha la funzione di accertare, in concreto, l'effettiva presenza di formazioni boschive;
- iii. quindi, l'inedificabilità e la preclusione di interventi di trasformazione dovrà essere limitata alle sole fattispecie in cui sia accertata la presenza di formazioni che, al contempo, siano qualificabili come formazioni boschive e come formazioni boschive planiziali.

In sintesi, affinché sussista il vincolo più restrittivo devono ricorrere, congiuntamente, due presupposti:

1. la presenza di un bosco che sia qualificabile come tale ai sensi della disciplina regionale toscana (L.r.t. n. 39/2000 e relativo regolamento di attuazione);
2. che quel bosco sia anche bosco planiziale (e non bosco semplice).

Che si valuti l'opportunità di una previsione di un numero congruo (secondo le previsioni già indicate dalla Regione Toscana) e sostenibile di nuovi edifici in lotti di opportune dimensioni, subordinata al mantenimento e potenziamento della flora locale e della maglia viaria esistente, al potenziamento delle dotazioni di servizi, di infrastrutture e di reti tecnologiche.

Quanto sopra rappresenta l'unica prospettiva concreta per raggiungere, come già chiarito nella relazione di avvio del procedimento, il recupero dell'area, superando o prevenendo situazioni di degrado e di abbandono, mantenendo le caratteristiche paesaggistiche di un'area antropizzata, ma con una elevata qualità ambientale.

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato costituisce uno dei compiti saliente che la LR 65/2014 attribuisce al PS, andando a determinare quelle aree non urbanizzate, dove nuovo impegno di suolo non edificato è subordinato al preventivo parere favorevole della conferenza di copianificazione.

Per i riscontri, anche conformativi, che questa perimetrazione presenta nei confronti del territorio comunale, la stessa deve essere particolarmente accurata e coerente sia con i principi contenuti all'art. 4 commi 3,4,5 sia aderente alla realtà esaminata.

Per il territorio del Comune di Massa detto perimetro è riportato nella Tavola n. QC.10a Perimetro del territorio urbanizzato - quadrante nord e nella Tavola n. QC.10b Perimetro del territorio urbanizzato -quadrante sud.

L'analisi delle suindicate tavole evidenzia il carattere estremamente irregolare del perimetro del territorio urbanizzate così come graficamente rappresentato, reiterando dal vecchio PS la permanenza di isole, protuberanze, fratture di aree che vengono escluse da detto perimetro ma che realmente ne fanno parte in quanto contigue e con identiche condizioni urbanistiche degli areali confinanti.

Pare fraintesa la **mappatura dell'uso del suolo** con il **perimetro del territorio urbanizzato** e come già concretizzato nel precedente strumento urbanistico ritroviamo condizioni di disparità su situazioni urbanistiche analoghe se non addirittura coincidenti.

**Si richiede** che venga ridefinito il perimetro del territorio urbanizzato conferendogli una maggiore omogeneità e regolarità, includendo quelle aree seppur non edificate o parzialmente edificate ed allargandolo laddove tali aree presentino realmente le condizioni analoghe a quelle individuate per il tessuto adiacente tenendo conto dei caratteri e delle potenzialità rigenerative con particolare riguardo a quelle zone che ancor oggi presentano criticità sociali dovute all'assenza di polarità diffuse peraltro oggetto di previsione nel vecchio PRG ( riferimento alle aree ricomprese in zona Poggi e alle aree che dal Viale Roma si estendono al Viale della Repubblica entrambe destinate nello stesso PRG ad attrezzature sportive pertanto vocate all'assolvimento di standard di servizi)

Riteniamo opportuno che si proceda alla mappatura del territorio urbanizzato ed alla definizione del suo perimetro evitando ritagli, enclave, frammentazioni incomprensibili ed incoerenti con lo stato dei luoghi e capaci, una scelta questa difficilmente comprensibile.

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

### IL PARCO FLUVIALE-PARCO URBANO

Tema strategico: elemento di connessione naturale tra la marina e la montagna. Partendo da un'ipotesi di risalita alle origini, dalla foce alla sorgente, la concretizzazione per un recupero dell'asse fluviale che attraversa le differenti situazioni del territorio, dalla naturalità alla complessità urbana, dalle strutture episodiche delle segherie ai nuclei storici, costituisce il vero tema della riconnessione mare monti potendo, per dote, offrire spazi e volumi adatti ad una riconversione in potenziali attrezzature e servizi. L'intervento del privato deve essere inteso quale volano economico di un progetto urbano pubblico condiviso e partecipato proiettato alla sostituzione delle attività industriali con attività creative, atelier, loft, orti urbani, residenze sociali (social housing) connesse a spazi per eventi, per lo sport e lo svago, polmone verde attrezzato del centro città, un insieme di luoghi della collettività e della partecipazione proiettato ad un uso quotidiano; una sequenza di situazioni ed episodi fino al più significativo costituito dalla Filanda di Forno. Tra gli esempi illuminati di recupero di analoghe archeologie industriali non possiamo che suggerire l'intervento di Renzo Piano a Parma - auditorium Niccolò Paganini. La Filanda di Forno come luogo di produzione teatrale, musicale, ma anche di comunicazione e produzione mediatica, fino anche a recuperare la memoria e la sua storia con una sartoria per l'ambiente spettacolo. Una struttura che sia alla portata di molti e non riservata a pochi, un luogo sempre attivo e non celebrativo della cultura.

Il sistema Frigido va dunque inteso non solo come un insieme di aree appetibili ad interventi edilizi privati rivolti alla riconversione residenziale (vedi Piano Integrato di Intervento), ma come asse portante di un sistema di connessioni naturali e connessioni urbane, parco naturale, parco urbano e parco produttivo-creativo che riproponga un nuovo rinnovato virtuoso rapporto attivo tra la comunità ed il fiume: un sistema complesso ed unico nel dialogo con il territorio, non riducibile ad elemento naturale da attraversare o superare ma al contrario capace di attraversare la vita della comunità con la sua energia e le potenzialità che può generare.

Ma per fare questo, o meglio per iniziare a ragionare e ad avanzare proposte, occorre oltre ad una approfondita analisi dello stato dei luoghi, stabilire i principi per un rinnovato contatto e contratto con il fiume in modo che possa diventare un motore generatore di esperienze. La storia dell'industrializzazione del "lavoro" della nostra città inizia lungo l'asse fluviale secondo il principio "dell'energia" prodotta dall'acqua. Dall'energia si è generato un sistema e all'energia che ha generato questo sistema possiamo e dobbiamo

Referente: Arch. Lorenzo Tonarelli - Tel. 0585490331 - Fax 0585490503

- e.mail: [lorenzo.tonarelli@comune.massa.ms.it](mailto:lorenzo.tonarelli@comune.massa.ms.it)

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
 Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

tornare. Al di là dello slogan che viene immediato, dovremmo cogliere l'occasione per raccontare l'oggi di questa realtà e se possibile parallelamente proporre un documento – progetto in cui aprire un confronto ed una partecipazione, la più ampia possibile.

Da questa partecipazione collettiva non possono che maturare idee e proposte capaci di attraversare i confini comunali creando sistemi ed eventi di dimensioni tali da dar vita a quella “città delle città” che proprio il Piano di Indirizzo Territoriale propugna come grande esigenza primaria ed assume come scenario di riferimento .... “

Attraverso il rafforzamento delle funzioni qualificate sarà possibile una inedita connessione sia alla scala del tessuto urbano sia alla rete Toscana e non solo .

### COLONIE MARINE

L'architettura preesistente, le colonie marine, hanno assunto il ruolo di orizzonte architettonico, linea di emersione di architetture che nel tempo si sono immobilizzate, congelate, subendo un progressivo degrado divenendo un luogo margine, emarginato anche dalle stesse funzioni superstiti che ne hanno determinato la attuale fase “terminale”. Per la prima volta il Regolamento Urbanistico (2019) ha stabilito principi di trasformazione finalizzati ad un recupero delle strutture prevedendo un ripristino funzionale con cambio parziale di destinazione d'uso delle singole architetture. A consuntivo di questi cinque anni prendiamo atto che ciò non solo non è servito ma ha ritardato ulteriormente un possibile processo rigenerativo. Sottrarre una risorsa (come di fatto questa area si manifesta) ad un progetto urbano attuato attraverso un percorso partecipativo, significa ridurre l'intervento ad una pericolosa speculazione sulle singole strutture. Significa perseguire un risultato diametralmente opposto ad una volontà di recupero organico dell'intero sistema colonie, ovvero restituire alla cittadinanza un territorio oggetto di un'urbanizzazione che compie 100 anni. Le possibili strategie di pianificazione impongono l'assunzione di un disegno urbano che affronti da più visuali il contesto-luogo come un unicum e non interpretazione per parti come di fatto il R.U. prevede.

La riqualificazione paesaggistica ed ambientale del litorale costituisce obiettivo strategico primario, pertanto, preliminarmente, occorre definire interventi che mitigino se non congelino il fenomeno dell'erosione, nessuna azione fisica potrà concretizzarsi a fronte del permanere di questa pesante condizione.

Questo brano di territorio costituisce di fatto un waterfront di grande suggestione che ha subito la mancanza di presa di coscienza delle potenzialità che gli sono proprie sia dal punto di vista dell'impatto ambientale-paesaggistico che sotto il profilo funzionale-strategico. Fin dall'origine si è costituito come un organismo autonomo, connesso da una viabilità a scala territoriale, il viale Litoraneo, ma distaccato da qualsiasi rapporto urbanistico e fisico con le città di Massa e Carrara, un luogo di eterogenei episodi architettonici connessi con il

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245

Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455

[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

territorio per il solo indotto che innescavano nei mesi estivi; la nuova fase di programmazione urbanistica anticipata con il P.S. deve spezzare questo isolamento pur nel mantenimento e nella salvaguardia delle valenze architettoniche ed ambientali, innescando un processo di riappropriazione dei luoghi da parte dei cittadini, anche attraverso la valorizzazione di nuove funzioni.

Il contenuto del PS deve fare proprie le valenze del luogo, la sua storia carica di memoria, ma anche il deciso segno urbano proprio del sistema colonie. Il confronto deve avvenire su due coesi livelli-significati: sul piano sociale-economico e su quello urbano - architettonico-culturale.

L'idea progettuale, il disegno urbano deve prendere radice dalla volontà di commutare il luogo di scambio di relazioni stagionali (la vacanza) in luogo di scambio di eventi e funzioni continuative: la monofunzione viene sostituita da eventi e funzioni strategiche che possono "iniziare" il luogo. Ciò permetterà di creare un possibile volano che inneschi un uso del suolo, non solo delle architetture, come scambiatore di azioni e di accadimenti, che per loro natura porteranno al superamento della stagionalità o all'integrazione alle funzioni stagionali. L'occasione affinché tale patrimonio possa diventare un polo strategico del comprensorio Massa Carrara non può essere semplicemente affidata ad un parziale cambio d'uso previsto per ogni singolo "comparto" o ad un rispetto dei soli caratteri architettonici e stilistici dei fabbricati.

Devono essere resi possibili interventi di riqualificazione funzionale coordinati in un Master Plan, finalizzati ad una complessiva rivitalizzazione dell'area passando attraverso anche ad azioni di nuova edificazione ad integrazione delle presenze storiche di riconosciuto valore testimoniale. L'azione del PS dovrà essere finalizzata alla valutazione puntuale delle possibili variabili funzionali in modo da poter prevedere successive azioni di conformazione del PIT PPR.

L'inquadramento dell'area come un unicum determina la necessità uno studio che può a sua volta:

- A. individuare diverse tipologie di destinazione (in sintesi potrebbe essere possibile che una colonia si trasformi per il 100% in residenziale) evitando di dare a tutti un po' del tutto;
- B. il recupero di alcune parti, residui di fabbricati quasi interamente distrutti, proponendo una nuova architettura, testimone del nostro tempo.

Parlare di un intervento edilizio limitato è fuori luogo, parlare di una trasformazione per singolo elemento, presupponendo che ognuno faccia un po' di tutto è strategicamente sbagliato, occorre individuare il percorso anche breve e celere ma virtuoso, un percorso che possa offrire proposte da sottoporre alla partecipazione, un percorso che deve necessariamente essere promosso dalla amministrazione pubblica anche patrocinato dai



COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

# COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica, 1, 54100 Massa – Tel. 0585.4901 – Fax 0585.41245  
Codice fiscale 00181760455 – Partita iva 00181760455  
[www.comune.massa.ms.it](http://www.comune.massa.ms.it)

## SETTORE 4 - PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

privati (in modo tale da sollevare il pubblico da pesanti oneri economici) : il privato attuatore

La sfida è dunque di non colonizzare le colonie ma di promuovere il progetto sociale, culturale urbanistico architettonico complessivo.

### CONCLUSIONI

Ritenendo il miglioramento della qualità della vita, per il bene comune, obiettivo primario di ogni atto di pianificazione, cogliamo l'occasione della formazione di questo Piano Strutturale compiendo un'azione di comprensione e identificazione dei "sistemi" sociali, economici, ambientali, e culturali del territorio anche in considerazione delle attuali e future condizioni di "prossimità" territoriale; occorre mapparne le criticità e le risorse attive e potenziali, favorendo e stimolando una partecipazione attiva e non solo formale, predisponendo dal confronto con la comunità, la programmazione di azioni e indirizzi strategici capaci di oltrepassare i limiti di cui oggi siamo chiamati a discutere, infine consentire l'agire sul territorio. Gli scopi del PS sono dunque cognitivi (conoscenza, analisi, mappatura), decisionali (presa di coscienza, partecipazione, definizione strategie) normativi (valutazione, previsione, programmazione, regolamenti e progetti) e pratici (azione, realizzazione, operatività, esecuzione). Lo spazio della partecipazione deve assumere la reale dimensione di uno spazio pubblico, di una piazza deve poter dar voce a molti, anche ai senza voce, e raccogliarne i contenuti, nell'obiettivo di individuare virtuose azioni e soluzioni collettive ai bisogni individuali. L'urbanistica deve essere capace di proiettare le azioni fisiche per un riequilibrio sociale, ambientale e culturale, ri-producendo quella ricchezza propria delle risorse proprie del territorio di cui la comunità è parte attiva, ridistribuendole, evitando così di soccombere a quelle logiche speculative che hanno governato fino ad oggi il processo antropico (non solo sul territorio massese) facendo leva su atti di governo del territorio sovente clientelari. Il futuro deve consentire un arricchimento senza produrre condizioni di miseria ed la regia per programmazione riassetto della città deve far proprio questo inedito atto di civiltà.

Carrara li, 26 aprile 2024

per l'Ordine Architetti P.P.C. di Massa Carrara  
il Presidente

-----